



Lotnicza 100 Sp. z o. o.

ul. Świętego Mikołaja 19
50-128 Wrocław

-doręczenie elektroniczne-

Wrocław, 23 lipca 2026 r.

Sygnatura sprawy: WPL-DPP4.6734.4.2026

Numer ewidencyjny pisma: 00083646/2026/W

WEZWANIE

Na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, dalej: „Ustawa”)

wzywam

do usunięcia w wyznaczonym poniżej terminie braków formalnych *Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe oraz inwestycji towarzyszących*, tj.:

- I. inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/35 i 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100, 102 we Wrocławiu (inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 — Południe),
- II. inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie i przebudowie dróg publicznych w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 — Południe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, obejmującej:
 - 1) budowę drugiego odcinka łącznika drogowego Stargardzka — Lotnicza, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT,

- 2) budowę brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka — Lotnicza), w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT,
- 3) modernizację istniejącego odcinka ulicy Stargardzkiej w zakresie możliwych do wykonania elementów infrastruktury technicznej w granicach istniejącego pasa drogowego,
- 4) przebudowę skrzyżowania ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców, w postaci budowy sygnalizacji świetlnej wraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania o dodatkowe relacje skrętne oraz MKT,
- 5) budowę dodatkowego pasa ruchu na wlocie ulicy Metalowców do ulicy Lotniczej,
- 6) budowę ścieżki rowerowej w ulicy Metalowców na odcinku od skrzyżowania z ulicą Stargardzką do skrzyżowania z ulicą Lotniczą,
- 7) budowę ulicy łączącej ulicę lokalną (łącznik drogowy Stargardzka — Lotnicza) z projektowanym układem drogowym od ul. Stargardzkiej do al. Śląskiej poprzez działki nr 3/26 i 3/25, AM-2, obręb Gądów Mały, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową i chodnikami,
- 8) budowę ścieżki rowerowej i chodników łączących ulicę, o której mowa w pkt 7, z brakującym odcinkiem ulicy Stargardzkiej, o którym mowa w pkt 1, poprzez działki nr 3/25, 4/158, 4/159, 4/80, AM-2, obręb Gądów Mały,

na częściach działek ewidencyjnych nr 3/25, 3/26, 4/80, 11/1, 11/2, 4/119, 4/158, 4/159, AM-2 oraz nr 2, 4/16, 3/9, 1/8, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca — rozbudowa układu drogowego),

III. inwestycji towarzyszącej, polegającej na rozbudowie i remoncie Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, obejmującej:

- 1) remont elewacji, węzła sanitarnego i szatni istniejącego budynku sali gimnastycznej,
- 2) budowę sześciu sal lekcyjnych i dwóch pracowni o pow. ok. 65 m² każda wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
- 3) budowę zewnętrznego boiska szkolnego, i zagospodarowanie terenu rekreacyjnego wraz z elementami małej architektury,

na działce ewidencyjnej o numerze 40 AM-15, obręb Pilczyce (inwestycja towarzysząca — zwiększenie liczby miejsc edukacyjnych w szkole podstawowej),

IV. inwestycji towarzyszącej, polegającej na zagospodarowaniu zbiornika wodnego wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren wypoczynkowo-rekreacyjny z pomostami, ścieżkami pieszymi i pieszo-rowerowymi, oświetleniem oraz elementami małej architektury, na części działki ewidencyjnej o numerze 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały (inwestycja towarzysząca — park przy stawie lub park nad stawem),

złożonego w dniu 5 maja 2026 r., **poprzez:**

1. wykazanie, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy), tj.:

- a) przedłożenie stosownego i aktualnego stanowiska zarządcy drogi, że opisana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.

Inwestor do złożonego wniosku nie przedłożył wskazanego zapewnienia, a tym samym nie zostało wykazane, że objęta wnioskiem inwestycja odpowiada standardom przewidzianym w Ustawie.

- b) przedłożenie aktualnego zapewnienia gestora sieci, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757).

Przedłożona do Wniosku informacja (załącznik nr 16B.1) nie stanowi potwierdzenia wykazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy). Jak wynika bowiem z załączonego pisma brak jest technicznych możliwości świadczenia usług, który spowodowany jest brakiem miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej na terenie planowanej inwestycji.

- c) Wobec powyższego należy przedstawić odpowiednie zapewnienie (stanowisko/umowę/porozumienie) z gestorem sieci, z którego będzie wynikać gwarancja jej wykonania, potwierdzająca odpowiedni dostęp do sieci inwestycji mieszkaniowej, a tym samym potwierdzając wypełnienie standardu, o którym mowa powyżej. Przedłożenie aktualnego i ważnego zaświadczenia Prezydenta Wrocławia o spełnieniu warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy (potwierdzającego, że planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej) Zgodnie z art. 17 ust. 3 Ustawy, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Jak stanowi art. 17 ust. 5 Ustawy, wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Przedłożony do wniosku załącznik nr 16D.2 stanowi prezentację graficzną drogi dojazdu do szkoły i nie stanowi zaświadczenia o spełnieniu warunków określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 19 Ustawy.

2. przedłożenie wizualizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej – przedłożone wizualizacje nie dają możliwości zapoznania się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej oraz uniemożliwiają jednoznaczną identyfikację miejsca – art. 7 ust. 8 pkt 1 Ustawy w zw. z art. 6 ust. 3 Ustawy.
3. przedłożenie aktualnego zaświadczenia o posiadaniu kwalifikacji zawodowych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i w zakresie posiadanych uprawnień dla mgr inż. arch. Tomasza Pawła Bonieckiego – art. 7 ust. 8 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 4 Ustawy.

Przedłożone zaświadczenie (załącznik nr 17.2) straciło ważność 31 maja 2026 r.

Wskazane braki należy usunąć w terminie **14 dni** od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy poucza się, że nieusunięcie wymienionych braków we wskazanym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Jednocześnie proszę o doprecyzowanie i wyjaśnienie następujących kwestii:

- wskazania tak znacznego przedziału pomiędzy parametrami minimalnymi i maksymalnymi planowanej inwestycji, obejmującymi m.in. powierzchnię użytkową mieszkań, liczbę mieszkań, liczbę miejsc postojowych, a także wyjaśnienie rozbieżności co do zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, dla której w założeniach inwestycji wskazano wartość 400 m², natomiast w parametrach minimalnych określono wartość 8 780 m². Zwraca się uwagę, że zgodnie z art. 3 Ustawy powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- uzupełnienie załącznika nr 8.2 przedstawiającego charakterystykę szkoły w formie graficznej o skalę opracowania w celu weryfikacji zgodności części graficznej z wymogami określonymi w przepisach oraz sprawdzenia poprawności przyjętej skali opracowania, konieczne jest umieszczenie na rysunku skali lub podziałki liniowej, umożliwiającej jednoznaczną identyfikację i weryfikację przedstawionych odległości oraz zasięgu opracowania, a także określenie obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać.

Wnosi się o rozważenie dostosowania wniosku zgodnie z otrzymanymi rekomendacjami końcowymi, o które wnioskował inwestor.

Dodatkowo zwraca się uwagę, że wszelkie zaświadczenia, potwierdzenia oraz pozostałe dokumenty przedkładane na potrzeby niniejszego postępowania powinny być aktualne nie tylko na dzień złożenia wniosku, lecz również przez okres trwania procedury, tak aby na każdym etapie postępowania możliwa była weryfikacja spełnienia wymogów wynikających z przepisów.

Zwraca się jednocześnie uwagę, że uzupełnienie wniosku o pojedyncze materiały może być nieczytelne lub niezrozumiałe dla mieszkańców. W związku z powyższym zaleca się złożenie całości wniosku w ostatecznym brzmieniu.

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Departamentu
Urbanistyki i Architektury

Podpisany elektronicznie przez
Jacek Barski
23.07.2026
8:47:59 +02'00'